



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 11 DEL 18/01/2019

OGGETTO: PRESA D'ATTO DI DIVERSA PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA SUL LOTTO N. 4 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE MONTE COCOLO IN LOC. SANTA LUCIA, IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 32/2013, PIANO CASA TER, E VERIFICA DEL MAGGIOR CARICO URBANISTICO - DITTA: RIGO FRANCESCO E RIGO PIERANGELO - P.E. N. 15673

L'anno duemiladiciannove addì diciotto del mese di gennaio alle ore 08:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

TOSONI ANGELO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	ASSESSORE	Presente
OLIOSI LEONARDO	ASSESSORE	Presente
VALBUSA VANIA	ASSESSORE	Assente
ANTONINI ANNA PAOLA	ASSESSORE	Assente
MAZZAFELLI SIMONE	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 4

Assenti n. 2

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE PERUZZI GIOVANNI.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. TOSONI ANGELO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21.08.2001 è stata approvata la delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Monte Cocolo" situato in località Santa Lucia;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 08.05.2003 è stata approvata la nuova delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Monte Cocolo" situato in località Santa Lucia;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 28.11.2002 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. e relativa modifica del perimetro d'ambito della zona "C.2d - Espansione Residenziale" della lottizzazione denominata "Monte Cocolo";
- in data 12.06.2003 con atto rep. n. 39225. racc. n. 10557 del Notaio P.A. Federici, registrato a Verona 1 il 23.06.2003 al n. 2604, serie 1, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del suddetto piano;
- in data 27.06.2003 è stato rilasciato il Permesso a lottizzare n.9872;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 10.03.2005 è stata approvata la Variante al Piano di lottizzazione residenziale denominato "Monte Cocolo";
- in data 14.07.2009 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 10562 relativo alla variante per l'attuazione del piano di lottizzazione "Monte Cocolo" e per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione;
- in data 17.10.2003 è stato dato l'inizio dei lavori alle opere di urbanizzazione primaria;
- in data 08.11.2005 con prot. 20594 è stato depositato il certificato di collaudo provvisorio in ossequio all'articolo 10 della Convenzione;
- in data 10.11.2009 con prot. 18818 è stato depositato il certificato di collaudo definitivo relativo alle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione Monte Cocolo;

Premesso altresì che:

- l'art. 2, comma 1, della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, modificata con L.R. 29 novembre 2013, n. 32, stabilisce che *"In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del 20 per cento del volume, o della superficie;..."*;
- con la Circolare n. 1 del 13 novembre 2014, pubblicata sul BUR n. 111 del 20.11.2014, sono state dettate dalla Regione Veneto le note esplicative del c.d. Piano casa ter (L.R. 32/2013), con le quali è stato specificato, con riferimento all'art. 2, comma 1 succitato, che sono assimilabili agli ampliamenti ammessi dalla normativa del Piano casa su edifici esistenti alla data del 31 ottobre 2013 ***"...anche gli interventi che, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali, siano riferiti a strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria, in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge..."***, precisando altresì, con riferimento all'art. 9, comma 6 della stessa L.R. 32/2013, che ***"Si ritiene possano beneficiare di tali disposizioni, anche i fabbricati il cui progetto [sia] previsto all'interno di un PUA approvato e convenzionato entro il 31 ottobre 2013..."***;
- con l'art. 64 della L.R. 30 dicembre 2012, n. 30 è stata data interpretazione autentica degli art. 2, comma 1, art. 6, comma 1 e art. 9, comma 8 della normativa Piano casa, stabilendo che *"Le norme di deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali [...] devono intendersi nel senso che esse consentono di derogare ai parametri edilizi di superficie, volume, altezza e distanza, anche dai confini, previsti dai regolamenti e dalle norme tecniche di attuazione di strumenti urbanistici e territoriali..."*;

Vista l'istanza di Permesso di Costruire prot. 13080 del 15.06.2018 rubricata con n. di P.E. 15673, integrata con prot. 24641 del 15.11.2018, formulata dai signori Rigo Francesco e Rigo Pierangelo per la realizzazione di un edificio residenziale con due unità nel lotto identificato al n. 4 nel suddetto Piano di Lottizzazione "Monte Cocolo" (approvato e convenzionato prima del 31.10.2013), nell'area censita al Foglio 12, mapp. n. 756, con diversa previsione planivolumetrica in applicazione degli artt. 2 e 9 della L.R. 32/2013, come da progetto a firma dell'arch. Giuseppe Ottaviani composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti presso il Settore Edilizia Privata:

- Tav. 1 - Planimetria Generale – piante e Legge 13/89
- Tav. 2 - Sezioni e Prospetti
- Tav. 3 - Pianta delle coperture e Linee vita
- Tav. 4 - Elaborato grafico calcolo volumi

- Tav. 5a - Elaborato grafico scarichi ed impianto elettrico
- Tav. 5b - Elaborato grafico impianto termico
- Tav. 5c - Elaborato grafico impianto Idro termo sanitario
- Relazione tecnica e documentazione fotografica

Considerato che:

- il Piano di Lottizzazione "Monte Cocolo" risulta essere stato approvato e convenzionato prima del 31 ottobre 2013, e pertanto per tale strumento urbanistico possono trovare applicazione gli ampliamenti previsti dalla L.R. 32/2013, come precisato nella circolare n. 1 del 13.11.2014 e come da interpretazione autentica di cui all'art. 64 della L.R. 30/2016;
- non risulta necessario approvare specifica variante di adeguamento del Piano di Lottizzazione, essendo il medesimo già concluso e collaudato, ma a fronte dell'aumento del carico urbanistico dovuto alla maggiore volumetria prevista sul lotto n. 4 vanno comunque verificati, come previsto dalla normativa Piano casa, i relativi standard urbanistici;

Dato atto che il progetto per la costruzione del fabbricato di due unità residenziali sul lotto n. 4 di cui all'istanza di Permesso di Costruire sopra citata, a fronte dei mc 700,00 previsti dal Piano di Lottizzazione prevede un aumento di cubatura di poco inferiore al 20%, in applicazione dell'art. 2, comma 1 e comma 4 della L.R. 32/2013, ovvero una cubatura complessiva di mc 834,00;

Considerato che per effetto dell'aumento di volume pari a mc $(834 - 700) = mc 134$ il maggior carico urbanistico viene determinato come segue, applicando a tale incremento i previsti 150 mc/abitante teorico insediabile e i corrispondenti 30,5 mq di standard urbanistici per abitante teorico insediabile:

- abitanti teorici insediabili: $mc 134 / 150 mc/ab = n. 0,90 ab$
- standard urbanistici dovuti per la zona C2d: $mq/ab 30,5 \times 0,9 ab = mq 27,45$

Rilevato che a fronte delle aree a standard non reperite in loco è possibile concedere, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 in materia di Governo del Territorio, e ai sensi delle NTO del vigente Piano degli Interventi, la monetizzazione di tali aree, determinata sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente, che per le zone "C2d" urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 121,50;

Ritenuto, pertanto, di concedere la monetizzazione delle aree a standard non reperite in loco determinando il relativo valore come segue: euro/mq 121,50 x mq 27,45 = euro 3.335,175 stabilendo che tale importo venga versato prima del rilascio del Permesso di Costruire, introitando la somma al Capitolo 450010/2 "Monetizzazione aree per urbanizzazione secondaria";

Considerato che, tenendo conto che la dotazione a parcheggi del progetto oggetto della presente deliberazione viene monetizzata come sopra riportato, risulta verificata la dotazione di standard a parcheggio già previsti dal Piano di Lottizzazione "Monte Cocolo", in quanto il progetto di cui all'istanza di Permesso di Costruire n. 15673 prevede l'uso degli accessi carrai già precedentemente individuati nel Piano e non prevede sottrazione di spazi di sosta;

Dato atto infatti che, a seguito delle verifiche sotto riportate, il soddisfacimento della dotazione minima di standard a parcheggio del Piano di Lottizzazione risulta verificata, non rendendo necessario incrementi o ulteriori reperimenti:

- il dimensionamento del Piano di Lottizzazione prevedeva, quale standard a parcheggio di legge, una quantità minima pari a mq 205,3 ;
- nell'ambito del Piano è stata reperita una quantità di parcheggi superiore, ovvero mq 206,5;

Visto il parere del Comando di Polizia Locale prot. 20854 del 29.09.2018 con il quale viene espresso nulla osta alla posizione dei cancelli che delimitano gli accessi alle due unità immobiliari, a condizione che sia adottato un sistema di apertura automatico;

Tutto ciò premesso

Vista la L.R. 8 luglio 2009, n. 14 e relative modifiche ed integrazioni apportate con L.R. 29 novembre 2013, n. 32;

Vista la circolare regionale esplicativa del Piano casa n. 1 del 13 novembre 2014 pubblicata sul BUR n. 111 del

20/11/2014);

Vista l'interpretazione autentica alla possibilità di deroga del piano casa in riferimento ai parametri edilizi di superficie, volume, altezza e distanze, di cui all'art. 64 della Legge Regionale 30 dicembre 2016, n.30;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;

Visto il vigente Secondo Piano degli Interventi;

Vista la L. 7 agosto 1990, n. 241;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di dare atto che con la Circolare n. 1 del 13 novembre 2014, pubblicata sul BUR n. 111 del 20.11.2014, la Regione Veneto ha dettato note esplicative del c.d. Piano casa ter (L.R. 32/2013), precisando che gli ampliamenti consentiti da tale norma speciale posso essere riferiti anche a strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, e che possono beneficiare di tali disposizioni anche i fabbricati il cui progetto sia previsto all'interno di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo ovvero Piano di Lottizzazione) approvato e convenzionato entro il 31 ottobre 2013, verificando comunque la dotazione di standard dovuta al maggior carico urbanistico derivante dall'aumento delle cubature.
3. Di prendere atto che i signori Rigo Francesco e Rigo Pierangelo hanno formulato istanza di Permesso di Costruire prot. 13080 del 15.06.2018, integrata con prot. 24641 del 15.11.2018, rubricata con n. di P.E. 15673, per la realizzazione di un edificio residenziale formato da due unità sul lotto n. 4 del Piano di Lottizzazione "Monte Cocolo" (approvato e convenzionato prima del 31.10.2013), nell'area censita al Foglio 12, mapp. n. 756, con diversa previsione planivolumetrica in applicazione degli artt. 2, 6 e 9 della L.R. 32/2013, come da progetto a firma dell'arch. Giuseppe Ottaviani composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti presso il Settore Edilizia Privata:
 - Tav. 1 - Planimetria Generale – piante e Legge 13/89
 - Tav. 2 - Sezioni e Prospetti
 - Tav. 3 - Pianta delle coperture e Linee vita
 - Tav. 4 - Elaborato grafico calcolo volumi
 - Tav. 5a - Elaborato grafico scarichi ed impianto elettrico
 - Tav. 5b - Elaborato grafico impianto termico
 - Tav. 5c – Elaborato grafico impianto Idro termo sanitario
 - Relazione tecnica e documentazione fotografica.
4. Di dare atto che, in applicazione dell'art. 2, commi 1 e 5 della L.R. 32/2013, per effetto dell'aumento di volume pari a mc (834,00 – 700,00) = mc 134,00 il maggior carico urbanistico viene determinato come segue, applicando a tale incremento i previsti 150 mc/abitante teorico insediabile e i corrispondenti 30,5 mq di standard urbanistici per abitante teorico insediabile:

- abitanti teorici insediabili:	mc 134 / 150 mc/ab	= n. 0,9 ab
- standard urbanistici dovuti per la zona C2d:	mq/ab 30,5 x 0,9 ab	= mq 27,45.
5. Di stabilire che, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 in materia di Governo del Territorio, e ai sensi delle NTO del vigente Piano degli Interventi, la dotazione di aree per opere di urbanizzazione afferenti l'aumentato carico urbanistico venga assicurata attraverso la monetizzazione delle aree non reperite in loco, applicando la "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente, che per le zone "C2d" urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 121,50, determinando il corrispettivo da versare in sede di Permesso di Costruire come segue:

euro/mq 121,50 x mq 27,45 = euro 3.335,175.

6. Di dare atto che la somma di euro 3.335,175 per monetizzazione verrà introitata al Capitolo 450010/2 "Monetizzazione aree per urbanizzazione secondaria" prima del rilascio del Permesso di Costruire.
7. Di dare atto che non si rende necessario reperire ulteriori aree a parcheggio in quanto la quantità minima di legge relativa al Piano di Lottizzazione "Monte Cocolo" viene rispettata dagli spazi di sosta già realizzati ed esistenti, come indicato nelle premesse.
8. Di demandare al responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata le verifiche tecniche di competenza e l'attuazione dei successivi conseguenti procedimenti abilitativi edilizi, recependo altresì le prescrizioni poste dal Comando di Polizia Locale con nota prot. 20854 del 29.09.2018.

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così da consentire di procedere in tempi brevi al rilascio del Permesso di Costruire.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
TOSONI ANGELO

IL SEGRETARIO GENERALE
PERUZZI GIOVANNI